

**huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaars van flatgebouw
Seringenstraat 2 t/m 144 (even) te Alphen aan den Rijn**

zoals bijgesteld in de algemene ledenvergadering van de VvE op de volgende data:

20 juni 1979

31 oktober 1984

24 november 1993

9 november 2004

ingaaude 1 januari 2005

definities:

- art.1 : In het reglement wordt verstaan onder
- a. “de akte”: de akte van splitsing;
 - b. “gebouw”: het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
 - c. “eigenaar”: de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
 - d. “gemeenschappelijke gedeelten”: die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - e. “gemeenschappelijke zaken”: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden, voor zover niet vallende onder d.;
 - f. “privé gedeelte”: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. “gebruiker”: degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van niet uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
 - h. “vereniging”: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het B.W.;
 - i. “vergadering”: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b. van het B.W.
- art. 2 : Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:
- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren balkonconstructies, borstweringen, gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en hellingbanen alsmede het hek- en traliewerk;
 - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, afvoer van hemelwater met de riolering, gas-, water-, elektriciteit- en telefoon-leidingen en de systemen voor oproep en deuropeners.

jaarvergadering:

Jaarlijks, minstens 10 werkdagen voor de algemene jaarvergadering, stelt de bestuurder alle eigenaars in het bezit van:

- a. de exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede het saldo van de reserveringen;
- b. de begroting voor het lopende jaar voor zover deze niet reeds op een eerdere vergadering van de eigenaars is goedgekeurd;
- c. overige door hem of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.

bijzondere commissie:

De vergadering van eigenaars kan uit haar midden een **huishoudelijke commissie** benoemen. Aan deze huishoudelijke commissie kunnen taken worden opgedragen vastgesteld in de vergadering van eigenaars, welke taken niet in strijd mogen zijn met het reglement. De huishoudelijke commissie kan zich door deskundigen doen bijstaan dan wel advies vragen.

- De leden van de commissie hebben gedurende één jaar zitting en zijn terstond herkiesbaar. Een commissielid, dat in de plaats van een tussentijds aftredend lid verkozen is, treedt af op het tijdstip waarop degene in wiens plaats hij gekozen is, zou afgetreden.
- De verkiezing van de commissieleden geschiedt uit tevoren, hetzij door de voorzitter c.q. plaatsvervangend voorzitter, hetzij door de eigenaar-bewoners aanbevolen kandidaten. Tenminste vijf eigenaar-bewoners kunnen een kandidaat voor de commissie opgeven. De kandidatuur dient minstens 5 dagen voor de verkiezing bij de voorzitter schriftelijk te worden ingediend. De voorzitter maakt de voordracht voor de kandidaten voor de commissie bekend in de oproepingsbrief of in een nadere mededeling voor de betrokken vergadering.
- De drie kandidaten met de meeste stemmen zijn gekozen. Indien geen kandidaten door de eigenaar-bewoners gesteld zijn, worden de door de voorzitter aanbevolen kandidaten geacht gekozen te zijn.
- De voorzitter c.q. plaatsvervangend voorzitter en de bestuurder, kan aan deze commissie taken opdragen, welke niet in strijd mogen zijn met het reglement van de splitsing van eigendom.
- De commissieleden nemen door de aanvaarding van hun functie de verplichting op zich tot geheimhouding buiten de commissievergadering omtrent al hetgeen hen tijdens en door hun functie over de bewoners ter kennis komt.

Uitsluitend de voorzitter, de bestuurder of personen die door deze zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken, verband houdende met het onderhoud van het flatgebouw.

gemeenschappelijke voorzieningen:

De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijven in de gemeenschappelijke ruimte.

- Indien het noodzakelijk is dat aan de buitenzijde of binnen in het gebouw werkzaamheden worden verricht, zijn de eigenaars, huurders en/of gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen, ook indien zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Zij dienen ook ambachtslieden enz. toe te laten, echter niet nadat zij zo mogelijk 8 dagen voor de aanvang dier werkzaamheden, daarvan schriftelijk bericht van de bestuurder hebben ontvangen.
- Het aanbrengen van namen op het bellentableau geschiedt in uniforme naamborden. Het is niet toegestaan andere naamborden aan te brengen.

verhuur van appartementen:

De appartementen zijn bestemd voor particulier woongebruik overeenkomstig de bepalingen in artikel 9 van de splitsingsakte. Het is verboden deze te gebruiken voor het plegen van ontuchtige handelingen in bedrijfsmatige vorm, ongeacht of één en ander geschiedt tegen betaling of om niet. Indien dit verbod wordt overtreden, kan de eigenaar en/of gebruiker de toegang van het appartement worden ontzegd.

Iedere afstand van gebruik voor een periode langer dan 4 maanden – anders dan bij eigendomsoverdracht – is slechts dan voor de vereniging bindend wanneer de gebruiker een verklaring afgeeft, waarin hij mededeelt zich te zullen houden aan dit reglement en aan eventueel later aan te brengen wijzigingen tenzij – wat deze wijzigingen betreft – zulks in redelijkheid van hem niet kan worden verlangd.

Door zodanige verklaring wordt de eigenaar niet ontslagen uit zijn verplichtingen jegens de vereniging.

bewoonbaarheid:

- Het voortbrengen van muziek en andere geluiden in een hinderlijke vorm dient te allen tijde vermeden te worden en is in storende vorm verboden tussen 24.00 uur 's nachts en 07.00 uur 's ochtends.
- Indien in een appartement een niet-geluiddempende vloerbedekking aanwezig is, dient de bewoners ervoor te zorgen, dat door anderen daarvan geen overlast wordt ondervonden.
- Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten (brom)fietsen, kinderwagens, kratten of andere voorwerpen van welke aard dan ook, onbeheerd achter te laten, te plaatsen of op te hangen.

- Het houden van huisdieren is toegestaan, mits zij geen overlast aan de medebewoners veroorzaken en in de gemeenschappelijke ruimten aan de lijn worden gehouden.
- Het is niet toegestaan honden op het grasveld uit te laten.
- Het aanbrengen van antenne-installaties voor het zenden of ontvangen van elektromagnetische signalen aan of op het gebouw of in de gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.

Indien een eigenaar wenst over te gaan tot het aanbrengen van zonneschermen, zal dit slechts mogen geschieden in het model als door de vereniging van eigenaars vastgesteld.

Het is verboden de berg ruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, welke hinder aan de andere bewoners kunnen veroorzaken.

Storende werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren etc. zullen op werkdagen (maandag tot en met zaterdag) niet voor 09.00 uur en niet na 21.00 uur en op zon- en feestdagen niet voor 12.00 uur en na 17.00 uur worden uitgevoerd.

De bewoners dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten en tuin. Indien een dergelijke ruimte of tuin toch wordt bevuild, dient de desbetreffende bewoner deze voor zijn eigen kosten te reinigen of te laten reinigen. Indien de desbetreffende bewoner hieraan niet binnen 24 uur voldoet, dan kunnen de voorzitter of de bestuurder hiertoe opdracht geven, evenwel op kosten van de bewoner.

Het is verboden de gemeenschappelijke gedeelten te gebruiken voor kinderspelen.

Het is niet toegestaan voorwerpen zoals etenswaren of rookwaar naar buiten te gooien noch vogels te voeren.

Het is niet toegestaan om tegen de muren van het flatgebouw te ballen, fietsen, motoren en/of bromfietsen te plaatsen.

Alle bewoners zijn gehouden bij te dragen tot een prettig leefklimaat, waaronder wordt verstaan het elkaar niet hinderen of overlast aandoen.

incasso ledenbijdragen (1984):

Een eigenaar is verplicht alle gemaakte kosten voor het verhalen van het door hem verschuldigde, ook die van rechtskundige bijstand, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. Ten aanzien van de hoogte van deze kosten, gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van de bestuurder van de vereniging.

verbouwingen (1993 en 2004):

Verbouwingen van welke aard dan ook dienen te allen tijde aan het bestuur te worden gemeld. Verbouwingen inhoudende ingrepen met een constructief karakter of met gevolgen voor de eenduidige uitstraling van het gebouw, zoals ingrepen in draagconstructie (draagmuren, woningscheidende muren, vloeren en dak) of buitenmuren zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van wijzigingen in of aan gemeenschappelijke leidingen is niet toegestaan. Het hebben of aanbrengen van privé-leidingen in, door of naar gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. Het hebben of aanbrengen van privé-installaties in of aan gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. Bij twijfel over een gewenste bouwkundige ingreep kan de eigenaar de voorzitter of de bestuurder voor advies raadplegen. De eigenaar blijft -los van de inhoud van dit advies-verantwoordelijk voor de eventuele ingreep.

plaatsvervangend administrateur (1993):

De plaatsvervangend administrateur wordt gekozen uit de eigenaars. Indien geen eigenaar als zodanig wordt gekozen, treedt de voorzitter van de Vergadering van Eigenaars op als plaatsvervangend administrateur.

slotbepalingen:

- I. Wijzigingen of aanvullingen in dit huishoudelijk reglement kunnen aangebracht worden door de vergadering. De desbetreffende vergadering dient tenminste 10 vrije dagen tevoren aangekondigd te worden. De voorgestelde tekst van de wijziging of aanvulling dient met uitleg aan de eigenaar-bewoners met de oproepingsbrief voor de vergadering toegezonden te worden. Op deze vergadering moet 2/3 van de stemgerechtigde eigenaar-bewoners aanwezig zijn en de wijziging of aanvulling met 3/4 van het aantal uitgebrachte stemmen worden aangenomen.
- II. Dit reglement treedt in werking op de dag, nadat dit door de algemene vergadering van eigenaars is aangenomen, te weten 20 juni 1979.
- III. Bij overtreding van de artikelen van dit huishoudelijk reglement, verbeurt de eigenaar c.q. gebruiker **een boete van € 350,-** per overtreding ten bate van de kas der vereniging. (2004 >) Bij overtreding van een artikel dat specifiek betrekking heeft op een artikel over verbouwingen verbeurt de eigenaar c.q. gebruiker een boete van **€ 1.500,-** per overtreding ten bate van de kas der vereniging. (<)
De eigenaar van een appartement is hoofdelijk aansprakelijk met gebruiker daarvan voor alle schaden, die worden aangericht en voor boeten welke worden verbeurd ten laste van een gebruiker. De eigenaar is eveneens aansprakelijk voor schaden en boeten aangericht, respectievelijk verbeurd door bij hem inwonende of verblijfhoudende personen, waaronder kinderen. (2004 >). Het verbeuren van een boete ontslaat de eigenaar cq gebruiker niet van zijn plicht tot het ongedaan maken van de overtreding. (<)

